

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

<input checked="" type="checkbox"/> Aprovado	<input type="checkbox"/> Rejeitado
<input checked="" type="checkbox"/> POR UNANIMIDADE	
Com _____ voto(s) Favoráveis e _____ voto(s) Contrários	
Em <u>20</u> / <u>06</u> / <u>2016</u>	

## REQUERIMENTO Nº 202/2016

*Solicita informações sobre as alterações do Plano Diretor em trâmite no Conselho da Cidade - CONCIDADE.*

Excelentíssimo Senhor Presidente,

  
Israel Francisco de Oliveira  
(Toco)  
2º Secretário

Considerando ter chegado ao conhecimento deste Vereador a existência de proposta de alteração do Plano Diretor Municipal em trâmite no Conselho da Cidade – CONCIDADE.

Segundo consta, a referida proposta busca a alteração da Zona Urbana de Preservação Ambiental (ZUPA), a concessão de benefícios fiscais, e transferência de potencial construtivo, entre outras coisas.

Contudo, segundo relatado por alguns membros do referido Conselho, a Proposta apresentada pela Prefeitura, especialmente no que se refere ao artigo 7º, não atende os requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Outra situação apontada diz respeito ao artigo 14 da proposta em questão, uma vez que o dispositivo estabelece renúncia de receita, apesar do Projeto de Lei (proposta) não se fazer acompanhar por estudo de impacto financeiro e de compensação orçamentária.

Em relação à concessão de benefício fiscal constante da proposta analisada, foi informada a inexistência de justificativa informando o interesse público na medida, o que é exigência expressa na Lei Orgânica Municipal, como estabelecido em seu artigo 11:

"Art. 11. Ao Município é vedado:

I...

...

VI – Outorgar isenções ou anistias fiscais, ou permitir a remissão de dívidas, sem interesse público justificado, sob pena de nulidade do ato."

*ato*  
*V. G. O.*  
*2*



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/ME: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: www.camarsaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

No mais a análise previa do Projeto de Lei encaminhado pelo Diretor de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura da Estância Turística de São Roque, carece de justificativas técnicas que fundamente as alterações pretendidas.

Outro apontamento diz respeito à falta de relatório de diagnóstico ambiental assinado por profissional técnico capacitado, na documentação anexa ao Projeto.

Por fim, entre as inúmeras situações levantadas no âmbito do CONCIDADE, em relação à proposta de alteração do Plano Diretor Municipal, existem discordâncias em relação ao que determina a Lei Complementar nº 40/2006 (artigos 28, 97 e 137) – Lei de Uso e Ocupação do Solo, relacionados à destinação de áreas de interesse social para fins habitacionais.

Ainda que sejam muitos os apontamentos existentes em relação a Proposta de alteração do Plano Diretor Municipal, a Prefeitura Municipal concederia Audiência Pública no dia 23/06/2016 para sua discussão, contrariando entendimento do CONCIDADE, que manifesta-se no sentido de que o Projeto não está em condições de ser remetido para Audiência.

Posto isto, MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO, DONIZETE PLÍNIO ANTONIO DE MORAES, ETELVINO NOGUEIRA, ISRTAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA, LUIZ GONZAGA DE JESUS E MAURO SALVADOR SGUEGLIA DE GÓES, Vereadores da Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque, REQUEREM ao Egrégio Plenário, observadas as formalidades regimentais vigentes, para que seja oficiado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito, a fim de que se digne informar e encaminhar a esta Casa de Leis o que se segue:

1. Encaminhar cópia da proposta de alteração do Plano Diretor, uma vez que já existe Audiência Pública agendada para discutí-la.
2. Encaminhar cópia do Parecer do Conselho da Cidade – CONCIDADE em relação à referida proposta.
3. Encaminhar cópia das atas do CONCIDADE relativas as reuniões em que a matéria objeto do presente Requerimento foi discutida.
4. Informar a data em que as propostas de alteração do Plano Diretor Municipal apresentadas pela Prefeitura Municipal foram aprovadas pelo Conselho da Cidade.

V. G.  
8



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447  
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

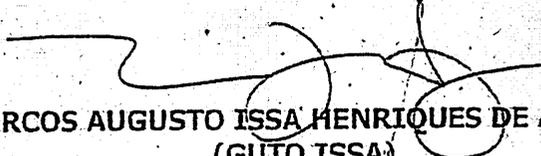
São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

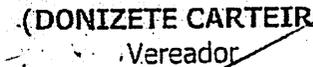
5. Existe intenção do Poder Executivo, através da proposta de alteração do Plano Diretor, regulamentar a utilização do subsolo para, entre outras coisas, autorizar a extração de areia?

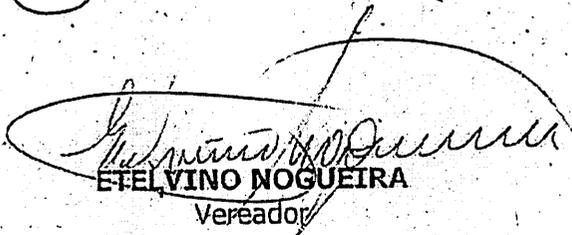
6. Em caso positivo informar se a matéria foi submetida ao CONDEMA e se possui Parecer.Favorável.

7. Da mesma forma, informar se a matéria foi submetida ao Conselho da APA de Itupararanga e se possui parecer a respeito.

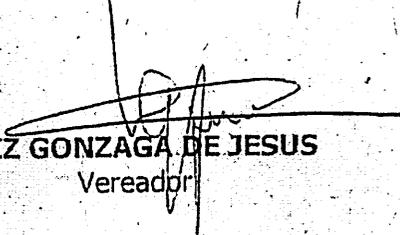
Sala das Sessões, Dr. Júlio Arantes de Freitas, 14 de junho de 2016.

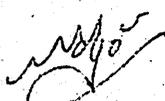
  
**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
(GUTO ISSA)  
Vereador

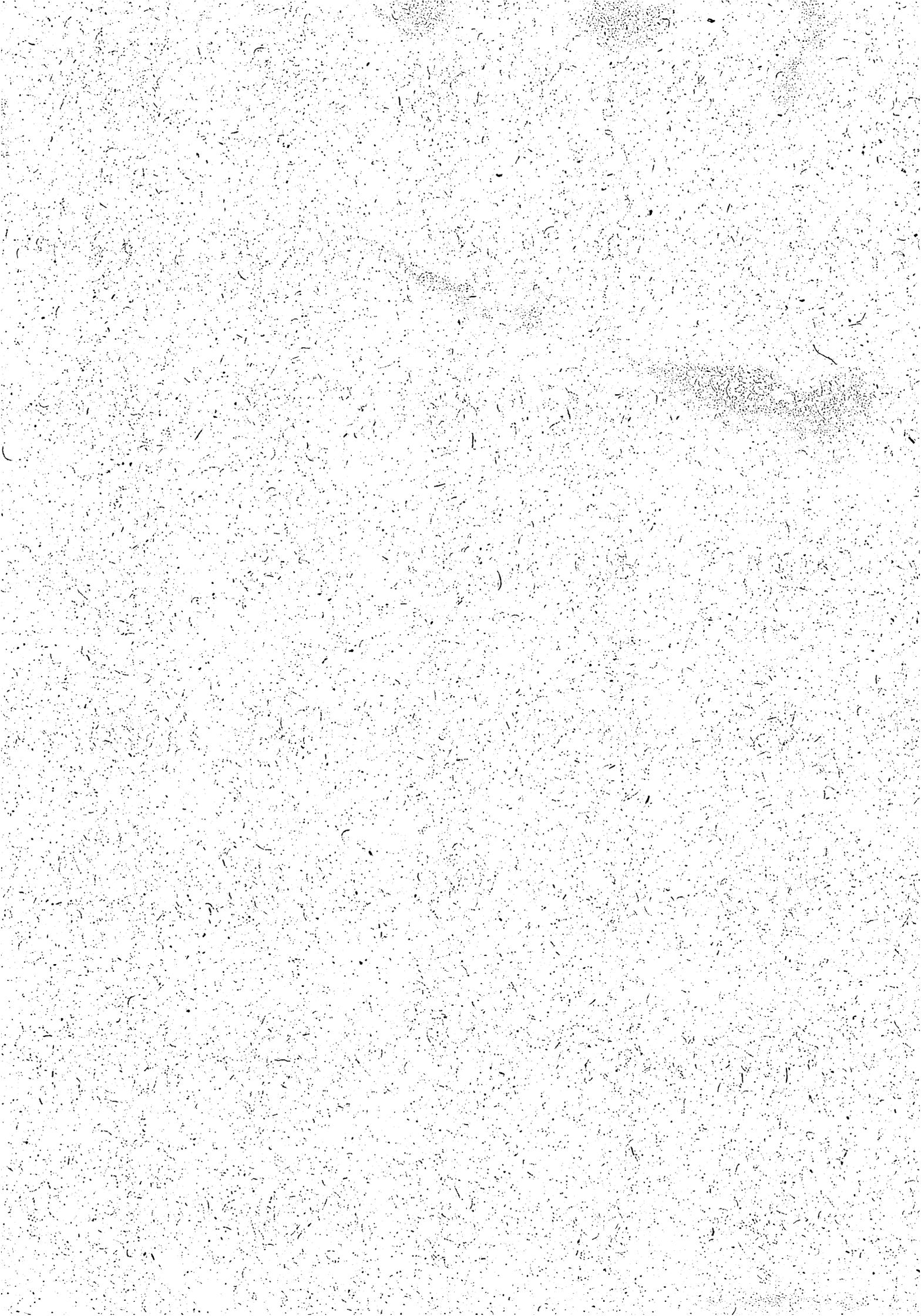
  
**DONIZETE PLÍNIO ANTONIO DE MORAES**  
(DONIZETE CARTEIRO)  
Vereador

  
**ETELVINO NOGUEIRA**  
Vereador

  
**ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA**  
(TOCO)  
Vereador

  
**LUIZ GONZAGA DE JESUS**  
Vereador

  
**MAURO SALVADOR SGUEGLIA DE GÓES**  
(MAURINHO GÓES)  
Vereador





**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

GABINETE DO PREFEITO

Ofício 0590/2016 – GP

São Roque, 06 de julho de 2016.

*Assunto: Requerimento nº 202/2016, de autoria dos Vereadores Marcos Augusto Issa Henriques de Araujo, Donizete Plínio Antonio de Moraes, Etevíno Nogueira, Israel Francisco de Oliveira, Luiz Gonzaga de Jesus e Mauro Salvador Sgueglia de Góes.*

Senhor Vereador Presidente,

Em atenção ao Requerimento acima em referência, eis anexa a manifestação do Departamento de Planejamento.

Ao ensejo, renovo meu protesto de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**DANIEL DE OLIVEIRA COSTA  
PREFEITO**

**Exmo. Sr.  
Alfredo Fernandes Estrada  
Vereador Presidente  
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque**

/sps.-



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
"São Roque - A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

REFERENTE REQUERIMENTO 202-2016 DE 20/06/2016  
RESPOSTAS:

- (1) EM ANEXO.
- (2) FAVOR SOLICITAR AO PRESIDENTE DO CONCIDADE.
- (3) FAVOR SOLICITAR AO PRESIDENTE DO CONCIDADE.
- (4) APROVADO EM ATA DO CONCIDADE EM 09/11/2015.
- (5) NÃO É MATERIAL DE DISCUSSÃO DESTE PROJETO, DE MODO QUE SE ENCONTRA PREJUDICADO TAL QUESTIONAMENTO.
- (6) PREJUDICADO.
- (7) PREJUDICADO.

Cabe ressaltar que nova audiência para análise da matéria foi marcada para 18/08/2016, de forma que os senhores vereadores terão maior tempo para análise do projeto.

Engº Sérgio Ricardo de Angelis  
Diretor Depto. Planejamento e Meio Ambiente  
CREA-SP/0582156841

Sérgio Ricardo de Angelis  
Diretor

---

Fone: (11) 4784-9673

Rua: São Paulo, nº 966 – B.º Taboão – Cep: 18135-125



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



São Roque, 24 de novembro de 2015.

Após leitura e análise do relatório ***São Roque urbano e natural: proposta de estruturação urbana para o desenvolvimento sustentável***, elaborado pelo Instituto de Pesquisa Aplicada Pro Humanitas, após apresentação e discussão desta proposta no Conselho da Cidade e considerando as constantes reivindicações da comunidade são-roquense pela revisão da legislação urbanística referente à proteção ambiental no município, o Departamento de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal da Estância Turística de São Roque encaminha a presente proposta de revisão do Plano Diretor.

Visando ampliar a regulamentação do uso e ocupação em áreas de proteção ambiental para todo o município, dada a existência de fragmentos significativos de área vegetada e paisagens de excepcional beleza cênica em diversas regiões do município, inclusive nas áreas rurais, propomos a extinção da ZUPA (Zona **Urbana** de Preservação Ambiental) e sua substituição por uma categoria de zoneamento mais abrangente denominada ZEPA (Zona Especial de Proteção Ambiental).

A nova categoria de zoneamento (ZEPA) permitirá a identificação e regulamentação de uso e ocupação do solo mais restritiva nas porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, compreendendo exclusivamente áreas que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

Este zoneamento poderá ocorrer sob três classificações, conforme as seguintes definições: ZEPA1 – constituída por áreas públicas ou privadas que apresentem porções significativas de mata nativa, porções significativas de biomas protegidos, áreas de várzea e áreas de interesse para a formação de corredores ecológicos;



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



ZEPA2 – constituída por todas as áreas verdes e de sistema de lazer públicas da malha urbana, inclusive aquelas áreas destinadas à recreação e lazer de uso comum; e ZEPA3 – constituída por áreas públicas ou privadas que apresentem paisagens de excepcional beleza cênica ou que sejam referência para a identidade do município.

As ZEPA1 e ZEPA3 são porções do território destinadas a Unidades de Conservação definidas pela legislação municipal, preferencialmente de Proteção Integral, existentes e/ou que vierem a ser criadas no Município, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZEPA, poderão ficar isentas do pagamento de IPTU as ZEPA1 e ZEPA3 localizadas no perímetro urbano onde forem instituídas Unidades de Conservação.

A proposta de isenção de IPTU prevista neste projeto de lei se dará mediante a apresentação de documentos que comprovem, por parte do proprietário em área delimitada como ZEPA, a execução de pelo menos uma das seguintes ações: manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais; recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente; recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal; conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica; cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade.

A manutenção do benefício fica condicionada à apresentação de relatório anual das ações realizadas para a preservação das ocorrências ambientais da área e comprovação de sua efetiva preservação, podendo ser cassada caso fique comprovada a omissão ou descuido do beneficiário com relação à proteção da área isenta de IPTU.

Para a efetiva proteção das ZEPA1 que sejam instituídas nas Macrozonas de Consolidação Urbana e de Urbanização Específica, propõe-se a instituição de Zonas Especiais de Desenvolvimento Sustentável – ZEDSs, que compreendem áreas de transição para o desenvolvimento sustentável das áreas que envolvem cada umas das ZEPA1 que forem instituídas pelo município.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



É permitida a ocupação da ZEDS desde que esta ocupação não represente risco à função da ZEPA1 à qual envolve, sendo, por tanto, obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental.

A ZEDS localizada em Macrozona de Consolidação Urbana conterà uma **Subzona de Urbanização – SZUrb** – a qual compreende a área da ZEDS onde já há infraestrutura instalada e cujo adensamento de ocupação não prejudica as funções ambientais das ZEPAs que envolvem.

A ocupação urbana das SZUrb ficará restrita às faixas lindeiras às principais vias públicas, condicionada à existência de infraestrutura básica que atenda à demanda que será gerada com o adensamento da ocupação e cuidados técnicos especiais com relação à retenção da drenagem pluvial nas áreas permeáveis. E ficará isenta de Estudo de Impacto Ambiental quando apresentar projeto técnico de drenagem pluvial com previsão de sua absorção no próprio empreendimento.

Como medida de controle social da preservação das áreas de interesse ambiental que estejam no interior das ZEDSs, os projetos de ocupação das SZUrb deverão manter a permeabilidade visual em 50% do pavimento térreo do lote, garantindo a não obstrução da visão destas áreas de interesse a nível do pedestre.

A delimitação das ZEDSs, bem como das SZUrb nelas contidas, deverão ser feitas através de planejamento específico para cada ZEPA1 delimitada, com base em estudos técnicos que serão elaborados pelo órgão municipal competente e devidamente encaminhada ao Conselho da Cidade.

Os novos parcelamentos do solo, bem como licenciamentos de edificação nova ou de reforma com mudança de uso situados em terrenos dotados de área superior a 500m<sup>2</sup>, nas ZEDSs deverão atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Além disso, deverá ser garantido o acesso livre e universal a todas as áreas verdes e sistema de lazer públicas contidas em ZEDS, considerado o valor intrínseco desta Zona definida como de Desenvolvimento Sustentável.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



Estas duas exigências, previsão de HIS/HMP e garantia de acesso às áreas verdes e sistemas de lazer públicos, fazem parte da metodologia de planejamento urbano para o desenvolvimento sustentável e consideram o equilíbrio dos tripés da sustentabilidade: os âmbitos social, ambiental e econômico.

Para tanto, esta proposta define como Habitação de Interesse Social (HIS) aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, entendidas como baixa renda as famílias com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos ou renda per capita de até ½ (meio) salário mínimo, e como Habitação de Mercado Popular (HMP) aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias com renda familiar mensal superior a 3 (três) salários mínimos ou ½ (meio) salário mínimo per capita e igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos ou 1 (um) salário mínimo per capita.

Aproveitando a oportunidade, este projeto de lei regulamenta também exigências de provisão para HIS e HMP nas Áreas de Especial Interesse Social, existentes e futuras, do município de São Roque, as quais apesar de instituídas, até hoje não contam com projetos habitacionais para atendimento à demanda levantada pelo PLHIS (Plano Local de Habitação de Interesse Social de São Roque). A regulamentação da exigência de provisão mínima de HIS pelo ente público ou privado, reforça o caráter compartilhado da responsabilidade social apontada pelo Estatuto da Cidade, instituído pelo Governo Federal em 2001, e garante a disponibilidade de terras em área urbanizada para sua alocação.

Ao final, propomos a instituição das primeiras ZEPAS e ZEDS do município, bem como da AEIU 5 – Jardim Suíça Paulista, as quais correspondem à adequação da área da antiga ZUPA, extinta, aos novos instrumentos instituídos por esta proposta de projeto de lei.

Na porção do território de estudo que compreende fragmento significativo de vegetação nativa, propõe-se a instituição da ZEPA1 - Altos do Goianã. Além de ser o principal divisor de águas entre os ribeirões Marmeleiro e Carambei, contendo diversas nascentes suas contribuintes, este espaço é importante para a preservação da diversidade biológica, do estoque genético presente nos organismos vivos e na manutenção dos serviços essenciais dos ecossistemas, com vistas à garantia da qualidade de vida dos seres vivos.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



Para garantia da preservação efetiva dos recursos naturais (vegetais, faunísticos e hidrológicos) e objetivando a recuperação da coesão da mancha vegetada aí existentes, a ZEPA1 - Altos do Goianã deverá ser objeto de restrição quanto ao desmembramento das glebas de sua área, bem como da proibição de corte de árvores e construções no interior da massa vegetada. Os espaços onde a vegetação se encontrar já removida deverão ser objeto de recuperação ambiental (recomposição vegetal em clareiras), a fim de minimizar a redução da biodiversidade. Este espaço poderá ser utilizado para a pesquisa científica e como estímulo aos processos educativos.

A ZEPA2 – Parque do Lago proposta compreende corpo d'água expressivo e enorme potencial de uso, sobretudo pela sua localização em área de expansão urbana. Este território permite uma aproximação e apropriação maior dos patrimônios ambientais por parte da comunidade, configurando área de transição entre as áreas mais urbanizadas da cidade e as manchas de vegetação nativa significativas existentes em sua envoltória.

Para a dinamização do espaço urbano e atendendo à necessidade básica de lazer, a ZEPA2 – Parque do Lago deverá ser capacitada para atividades de lazer e educação ambiental através de desenho urbano específico que contemple a implantação de Parque Urbano. Por ser espaço com forte valor ecológico e social, seu desenho como Parque Urbano exige soluções que valorizem a permeabilidade e a ocorrência de processos naturais no interior da área urbana, de forma que o custo da recuperação ambiental das APPs e áreas de interesse ambiental aí existentes seja compensado tanto pelo ganho ambiental quanto pelo ganho social da construção de um espaço coletivo de socialização.

Já a ZEPA3 – Morro do Cruzeiro é a porção da área da antiga ZUPA que compreende elementos de interesse cultural e paisagístico, de forte significação simbólica para a sede do município, tendo como objetivo básico a preservação deste patrimônio. Em seu interior estão contidos o Cruzeiro da cidade, de onde é possível avistar grande parte da área urbana da sede do município, configurando-o como o mais importante mirante da cidade, além de ser ícone para a população de religião Católica, recebendo Romarias e a famosa Novena do Morro do Cruzeiro, que acontece concomitante à Festa de Agosto em comemoração ao aniversário da cidade e em louvor de seu padroeiro, São Roque; a Estação



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



Ferrovária Central, pertencente à antiga estrada de ferro Sorocabana; a Pedreira, área de mineração desativada, de grande beleza cênica e com qualidades paisagísticas passíveis de exploração; além de significativa porção de área de mata nativa.

Considerando os potenciais identificados e sua localização no interior da área urbana, para garantia da preservação efetiva das paisagens simbólicas/culturais existentes na ZEPa3 – Morro do Cruzeiro, esta área deverá ser qualificada, através de desenho urbano específico, como espaço de lazer para a população como um todo, podendo constituir espaço de socialização, contemplação e interface com a natureza, mirante da cidade, espaço para atividades de ecoturismo, entre outros usos que dinamizem seu uso e contribuam para sua preservação através da efetiva apropriação pela comunidade são-roquense. Estas atividades deverão ser devidamente planejadas e submetidas aos diversos órgãos competentes, a fim de que os usos possíveis não prejudiquem as áreas de interesse para a preservação do patrimônio cultural/histórico/paisagístico, bem como dos ecossistemas e biodiversidade.

Considerando os potenciais identificados e para garantia da preservação efetiva dos recursos naturais (vegetais, faunísticos e hidrológicos) existentes na ZEPa1 – Altos do Goianã, e respeitando os núcleos de ocupação existentes em sua envoltória, a ZEDS Altos do Goianã aqui proposta é composta por conjunto de instrumentos protetivos das áreas envoltórias ao patrimônio ambiental, configurando área de transição e de dinamização da ocupação do espaço urbano próximo às infraestruturas existentes.

Na ZEDS Altos do Goianã deverá ser respeitada, em especial, a função de retardamento do escoamento de água definido pelo Macrozoneamento Ambiental do município, o qual define que a ocupação desta porção do território deverá considerar cuidados técnicos especiais quanto à retenção das águas de chuva dentro dos limites dos empreendimentos, aumentando o tempo de escoamento das águas que chegam ao sistema de drenagem, devido a sua localização a montante do sistema de drenagem artificial construído.

A instituição da AEIU 5 – Jardim Suíça Paulista, que deverá receber Plano de Regularização Fundiária a ser elaborado pelo Executivo, conterà o perímetro de intervenção prioritária neste núcleo de ocupação onde é possível a regularização



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



e deverá considerar a necessidade de contenção da expansão da ocupação irregular para as áreas de preservação ambiental, explicitando as soluções de desenho urbano que possibilitarão o alcance deste objetivo.

**Art. 1º.** Fica extinta a Zona Urbana de Preservação Ambiental - ZUPA.

**§1º.** Fica revogado o inciso VI do art. 56 e o art. 62 da Lei Complementar nº 39, de 08 de novembro de 2006.

**§2º.** Fica revogado o inciso VI do art. 102, §1º do art. 104 e os artigos 139 a 145 da Lei Complementar nº 40, de 08 de novembro de 2006.

**Art. 2º.** Ficam criadas as Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAs, compreendendo porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática.

**§1º.** Ficam desde já enquadradas como ZEPA as Unidades de Conservação existentes e em implantação.

**§2º.** A delimitação das ZEPAs poderá ser solicitada via protocolo por qualquer cidadão, desde que acompanhada por justificativa técnica, e será feita através de lei específica após apreciação do órgão municipal competente e devidamente encaminhada ao Conselho da Cidade, como prescrito no art. 140 da lei Complementar nº 39, de 08 de novembro de 2006.

**§3º.** As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAs também poderão ser demarcadas em razão:

I – da ocorrência de formações geomorfológicas de interesse ambiental como planícies aluviais, anfiteatros e vales encaixados associados às cabeceiras de drenagem



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO



"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

e outras ocorrências de fragilidade geológica e geotécnica;

II – do interesse da municipalidade na criação de Áreas Verdes Públicas.

**Art. 4º.** As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAs – classificam-se em:

I - ZEPA1 – constituída por áreas públicas ou privadas que apresentem porções significativas de mata nativa, porções significativas de biomas protegidos, áreas de várzea e áreas de interesse para a formação de corredores ecológicos;

II - ZEPA2 – constituída por todas as áreas verdes e de sistema de lazer públicas da malha urbana, inclusive aquelas áreas destinadas à recreação e lazer de uso comum;

III - ZEPA3 – constituída por áreas públicas ou privadas que apresentem paisagens de excepcional beleza cênica ou que sejam referência para a identidade do município.

**§1º.** Não será admitido qualquer tipo de desmembramento ou parcelamento do solo nas áreas delimitadas como ZEPA.

**§2º.** Não será permitida a extensão das redes de infraestrutura nas áreas delimitadas como ZEPA1.

**§3º.** O Município da Estância Turística de São Roque terá preferência na aquisição de imóveis localizados em qualquer ZEPA, que sejam objeto de alienação onerosa entre particulares, podendo exercer o Direito de Preempção, considerado o disposto no art. 32 da Lei Complementar nº 39, de 08 de novembro de 2006.

**Art. 5º.** As ZEPA1 e ZEPA3 são porções do território destinadas a Unidades de Conservação, preferencialmente de Proteção Integral, definidas pela legislação, existentes e que vierem a ser criadas no Município, tendo por



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



objetivo a preservação dos ecossistemas e permitindo apenas a pesquisa, o ecoturismo e a educação ambiental.

**Parágrafo único.** As condições de ocupação do solo nas ZEPA1 e ZEPA3 serão definidas nos atos de regulamentação das Unidades de Conservação que as compuserem.

**Art. 6º.** As condições de ocupação do solo nas ZEPA2 guardarão conformidade com a destinação das áreas que a compõem.

**Art. 7º.** Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das ocorrências ambientais que caracterizam as áreas demarcadas como ZEPA, poderão ficar isentas do pagamento de IPTU, após análise de viabilidade financeira pelo executivo, as ZEPA1 e ZEPA3 localizadas no perímetro urbano onde forem instituídas Unidades de Conservação.

**§1º.** A isenção de IPTU prevista no caput deste artigo se dará mediante a apresentação de documentos que comprovem, por parte do proprietário em área delimitada como ZEPA, a execução de pelo menos uma das ações abaixo:

- I – manutenção, recuperação, recomposição e enriquecimento de remanescentes florestais;
- II – recuperação de nascentes, matas ciliares e demais áreas de preservação permanente;
- III – recuperação, recomposição e enriquecimento de áreas de reserva legal;
- IV – conversão da agricultura familiar convencional para agricultura orgânica;
- V – cessão de área para soltura de animais silvestres, mediante critérios a serem definidos pelos órgãos municipais responsáveis pela conservação da fauna silvestre e da biodiversidade.

**§2º.** A concessão do benefício dependerá de requerimento do interessado, devidamente instruído com documentação que comprove a realização de pelo menos uma das ações acima descritas.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO



"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

§3º. A manutenção do benefício fica condicionada à apresentação de relatório anual das ações realizadas para a preservação das ocorrências ambientais da área e comprovação de sua efetiva preservação.

§4º. O benefício será cassado, por simples despacho da autoridade administrativa, caso fique comprovada a omissão ou descuido com a preservação das ocorrências ambientais da área beneficiada.

**Art. 8º.** Ficam criadas as Zonas Especiais de Desenvolvimento Sustentável – ZEDSs, que compreendem áreas de transição para o desenvolvimento sustentável das áreas envoltórias das ZEPA1 que estejam localizadas nas Macrozonas de Consolidação Urbana e de Urbanização Específica.

**Parágrafo único.** É permitida a ocupação da ZEDS desde que esta ocupação não represente risco à função da ZEPA1 à qual envolve, sendo obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto Ambiental ao qual o município dará publicidade por meio do endereço eletrônico oficial da prefeitura.

**Art. 9º.** A ZEDS localizada em Macrozona de Consolidação Urbana conterá uma **Subzona de Urbanização – SZUrb** – a qual compreende a área da ZEDS onde já há infraestrutura instalada e cujo adensamento de ocupação não prejudica as funções ambientais das ZEPAs que envolvem.

§1º. A ocupação urbana nas ZEDSs ocorrerá apenas nas SZUrb e ficará restrita às faixas lindeiras às principais vias públicas, condicionada à existência de infraestrutura básica que atenda à demanda que será gerada com o adensamento da ocupação e cuidados técnicos especiais com relação à retenção da drenagem pluvial nas áreas permeáveis.

§2º. A ocupação das SZUrb ficará isenta de Estudo de Impacto Ambiental quando apresentar projeto técnico de drenagem pluvial com previsão de sua absorção no próprio empreendimento.

**Art. 10.** As ZEDSs deverão ser delimitadas através de lei específica, concomitantemente à delimitação das ZEPA1 a que se referirem.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



**Parágrafo único.** A delimitação das ZEDSs, bem como das SZUrb nelas contidas, deverão ser feitas através de planejamento específico para cada ZEPA1 delimitada, com base em estudos técnicos que serão elaborados pelo órgão municipal competente e devidamente encaminhada ao Conselho da Cidade, como prescrito no art. 140 da lei Complementar nº 39, de 08 de novembro de 2006.

**Art. 11.** As regras de uso e ocupação do solo nas ZEDSs estão sintetizadas no Quadro I abaixo:

Quadro I

	CA total	TO	TP	Gabarito (m)
ZEDS	1,4	20%	70%	8
SZUrb		70%	20%	20

**§1º.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 1,4 é referente ao aproveitamento possível para o total do lote ou gleba que esteja na ZEDS, ou seja, a soma das áreas construídas, independentemente de estarem ou não contidas nas SZUrb, não poderá ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,4.

**§2º.** Será permitida a transferência de potencial construtivo de lotes ou glebas das ZEDSs que não estejam contidos nas subzonas de urbanização (SZUrb) para lotes ou glebas localizados nas subzonas de urbanização (SZUrb) das ZEDSs, respeitados os limites de gabarito e coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para toda a ZEDS em questão.

**§3º.** Como medida de controle social da preservação das áreas de interesse ambiental que estejam no interior das ZEDSs, os projetos de ocupação das SZUrb deverão manter a permeabilidade visual em 50% do pavimento térreo do lote, garantindo a não obstrução da visão destas áreas de interesse a nível do pedestre.

**Art. 12.** As exigências referentes ao parcelamento do solo nas ZEDSs são aquelas estabelecidas no Quadro II abaixo:



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



Quadro II

	Sistema Viário (%)	Área Verde (%)	Área Institucional (%)	HIS (%)	HMP (%)	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )
ZEDS	-	Mín. 15%	-	-	-	2.000
SZUrb	Mín. 20%	Mín. 10%	Mín. 5%	15%	10%	250

§1°. Os novos parcelamentos do solo, bem como licenciamentos de edificação nova ou de reforma com mudança de uso situados em terrenos dotados de área superior a 500m<sup>2</sup>, nas ZEDSs deverão atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme estabelecido no Quadro II acima.

§2°. Deverá ser garantido o acesso livre e universal a todas as áreas verdes e sistema de lazer públicas contidas em ZEDS.

§3°. Nas ZEDSs apenas serão permitidos desmembramentos e loteamentos abertos, conforme previsto na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, não sendo permitidos novos parcelamentos de solo na modalidade condomínio.

**Art. 13.** As definições de HIS e HMP, segundo as faixas de renda familiar a que se destinam, são como segue:

I – Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, entendidas como baixa renda as famílias com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos ou renda per capita de até ½ (meio) salário mínimo.

II – Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias com renda familiar mensal superior a 3 (três) salários mínimos ou ½ (meio) salário mínimo per capita e igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos ou 1 (um) salário mínimo per capita.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



**Parágrafo único.** As definições constantes do *caput* e incisos deste artigo se aplicam a qualquer macrozona e zona de uso em que sejam permitidas.

**Art. 14.** Os novos parcelamentos do solo, bem como licenciamentos de edificação nova ou de reforma com mudança de uso situados em terrenos dotados de área superior a 500m<sup>2</sup>, situados em AEIS – Área de Especial Interesse Social – deverão atender à destinação de percentuais mínimos de área construída total de 30% (trinta por cento) para Habitação de Interesse Social (HIS) e 20% (vinte por cento) para Habitação de Mercado Popular (HMP).

**Art. 15.** Ficam instituídas as seguintes ZEPAs:

I - A ZEPA1 - Altos do Goianã: porção do território municipal que compreende fragmento significativo de vegetação nativa, além de ser a principal divisora de águas entre os ribeirões Marmeleiro e Carambeí, contendo diversas nascentes suas contribuintes. Este espaço é importante para a preservação da diversidade biológica, do estoque genético presente nos organismos vivos e na manutenção dos serviços essenciais dos ecossistemas, com vistas à garantia da qualidade de vida dos seres vivos.

II - A ZEPA2 – Parque do Lago: compreende corpo d'água expressivo e enorme potencial de uso, sobretudo pela sua localização em área de expansão urbana. Este território permite uma aproximação e apropriação maior dos patrimônios ambientais por parte da comunidade, configurando área de transição entre as áreas mais urbanizadas da cidade e as manchas de vegetação nativa significativas existentes em sua envoltória.

III - A ZEPA3 – Morro do Cruzeiro: porção que compreende elementos de interesse cultural e paisagístico, de forte significação simbólica para a sede



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



do município, tendo como objetivo básico a preservação deste patrimônio. Em seu interior estão contidos o Cruzeiro da cidade, de onde é possível avistar grande parte da área urbana da sede do município, configurando-o como o mais importante mirante da cidade, além de ser ícone para a população de religião Católica, recebendo Romarias e a famosa Novena do Morro do Cruzeiro, que acontece concomitante à Festa de Agosto em comemoração ao aniversário da cidade e em louvor de seu padroeiro, São Roque; a Estação Ferroviária Central, pertencente à antiga estrada de ferro Sorocabana; a Pedreira, área de mineração desativada, de grande beleza cênica e com qualidades paisagísticas passíveis de exploração; além de significativa porção de área de mata nativa.

§1º. As ZEPAs de que trata o *caput* deste artigo estão indicadas na Carta IV anexa.

§2º. Para garantia da preservação efetiva dos recursos naturais (vegetais, faunísticos e hidrológicos) e objetivando a recuperação da coesão da mancha vegetada aí existentes, a ZEPA1 - Altos do Goianã, de que trata o inciso I deste artigo, deverá ser objeto de restrição quanto ao desmembramento das glebas de sua área, bem como da proibição de corte de árvores e construções no interior da massa vegetada. Os espaços onde a vegetação se encontrar já removida deverão ser objeto de recuperação ambiental (recomposição vegetal em clareiras), a fim de minimizar a redução da biodiversidade. Este espaço poderá ser utilizado para a pesquisa científica e como estímulo aos processos educativos.

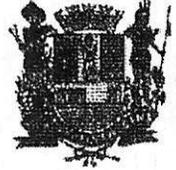
§3º. Para a dinamização do espaço urbano e atendendo à necessidade básica de lazer, a ZEPA2 – Parque do Lago, de que trata o inciso II deste artigo, deverá ser capacitada para atividades de lazer e educação ambiental através de desenho urbano específico que contemple a implantação de Parque Urbano. Por ser espaço com forte valor ecológico e social, seu desenho como Parque Urbano exige soluções que valorizem a permeabilidade e a ocorrência de processos naturais no interior da área urbana, de forma que o custo da recuperação ambiental das APPs e áreas de interesse ambiental aí existentes seja



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



compensado tanto pelo ganho ambiental quanto pelo ganho social da construção de um espaço coletivo de socialização.

**§4º.** Considerando os potenciais identificados e sua localização no interior da área urbana, para garantia da preservação efetiva das paisagens simbólicas/culturais existentes na ZEPa3 – Morro do Cruzeiro, de que trata o inciso III deste artigo, esta área deverá ser qualificada, através de desenho urbano específico, como espaço de lazer para a população como um todo, podendo constituir espaço de socialização, contemplação e interface com a natureza, mirante da cidade, espaço para atividades de ecoturismo, entre outros usos que dinamizem seu uso e contribuam para sua preservação através da efetiva apropriação pela comunidade são-roquense. Estas atividades deverão ser devidamente planejadas e submetidas aos diversos órgãos competentes, a fim de que os usos possíveis não prejudiquem as áreas de interesse para a preservação do patrimônio cultural/histórico/paisagístico, bem como dos ecossistemas e biodiversidade.

**Art. 16.** Conforme estabelecido no Art. 8º da presente lei, fica instituída a ZEDS Altos do Goianã, conforme Carta IV anexa.

**§1º.** Considerando os potenciais identificados e para garantia da preservação efetiva dos recursos naturais (vegetais, faunísticos e hidrológicos) existentes na ZEPa1 – Altos do Goianã, e respeitando os núcleos de ocupação existentes em sua envoltória, a ZEDS Altos do Goianã é composta por conjunto de instrumentos protetivos das áreas envoltórias ao patrimônio ambiental, configurando área de transição e de dinamização da ocupação do espaço urbano próximo às infraestruturas existentes.

**§2º.** Na ZEDS Altos do Goianã deverá ser respeitada, em especial, a função de retardamento do escoamento de água definido pelo Macrozoneamento Ambiental do município, o qual define que a ocupação desta porção do território deverá considerar cuidados técnicos especiais quanto à retenção das águas de chuva dentro dos limites dos empreendimentos, aumentando o tempo de escoamento das águas que chegam ao sistema de drenagem, devido a sua localização a montante do sistema de drenagem artificial construído.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



**§3º.** A ZEDS Altos do Goianã contará com SZUrb conforme Carta IV anexa.

**Art. 17.** Fica instituída a AEIU 5 – Jardim Suíça Paulista, conforme Carta IV anexa.

**§1º.** O Executivo elaborará Plano de Regularização Fundiária, que conterá o perímetro de intervenção prioritária onde é possível a regularização.

**§2º.** O Plano de Regularização Fundiária deverá considerar a necessidade de contenção da expansão da ocupação irregular para as áreas de preservação ambiental, explicitando as soluções de desenho urbano que possibilitarão o alcance deste objetivo.

**Art. 18.** As despesas decorrentes da execução desta Lei onerarão as dotações próprias orçamentárias, suplementadas se necessário.

**Art. 19.** Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

**Art. 20.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Engº Sérgio Ricardo de Angelis  
Diretor Depto. Planejamento e Meio Ambiente  
CREA-SP 0767156841